

**Analisis efektivitas penerimaan  
Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphbt) tahun anggaran 2003-  
2005 di kpp pbb klaten**

**TUGAS AKHIR**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Mencapai Derajat Sarjana Ahli Madya  
Program Studi D-3 Akuntansi Perpajakan



Oleh :

**Evian Titis P**

**NIM : F3403037**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2006**

## **ABSTRAKSI**

### **ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( BPHTB ) TAHUN ANGGARAN 2003- 2005 DiKP PBB KLATEN**

**EVIAN TITIS P**  
**F 3403037**

Perpajakan merupakan salah satu sumber penerimaan Negara guna pelaksanaan pembangunan Nasional. Pajak merupakan iuran kepada kas negara berdasarkan UU dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak Pusat tetapi 80% diserahkan kepada pemerintah Daerah. Pembagian penerimaan BPHTB merupakan salah satu usaha Pemerintah Pusat dalam membantu keuangan daerah dan dalam melaksanakan pembangunan di daerah.

Penulisan Tugas Akhir ini bermaksud untuk mengetahui besarnya penerimaan BPHTB tahun anggaran 2003-2005, tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tahun anggaran 2003-2005 Di KP PBB Klaten, kesesuaian target dengan potensi serta hambatan yang dihadapi dan usaha yang dilakukan oleh fiskus untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Sehubungan dengan masalah tersebut, penelitian dilakukan dengan metode wawancara dan studi pustaka. Wawancara dilakukan dengan meminta informasi serta data-data dari instansi yang terkait yaitu Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten, sedangkan studi pustaka dilakukan dengan mengumpulkan informasi baik dari buku, dokumen serta literature yang lain.

Berdasarkan hasil penelitian yang didapat, diketahui bahwa selama periode 2003 – 2005 jumlah penerimaan BPHTB terealisasi tercatat sebesar Rp 32.789.123.000,00 sedangkan jumlah target penerimaan pajak yang dianggarkan hanya sebesar Rp 19.688.737.000,00 sehingga dari data yang diperoleh dapat diketahui bahwa tingkat realisasi penerimaan BPHTB yang diperoleh selama periode 2003 – 2005 dapat dikatakan efektif, karena dari tahun ke tahun realisasi selalu melebihi target dan tingkat efektivitasnya selalu diatas 100% yaitu sebesar 166,53%.

Berdasarkan temuan-temuan yang didapat, penulis ingin memberikan sedikit saran kepada pihak yang berwenang selaku ini KP PBB Klaten. Dalam upaya untuk mengoptimalkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh setiap tahun hendaknya KP PBB Klaten lebih aktif dalam melakukan sosialisasi kepada Wajib Pajak bahkan sampai ke tingkat desa dan sebaiknya dijadwal rutin, selain itu untuk meminimalkan jumlah tunggakan BPHTB fiskus dapat melakukan penagihan secara aktif dan memberikan sanksi yang tegas kepada Wajib Pajak yang melanggar peraturan.

## HALAMAN PERSETUJUAN

Telah disetujui dan diterima dengan baik Tugas Akhir ini dengan Judul : ANALISIS  
PENERIMAAN BPHTB TAHUN ANGGARAN 2003-2005 DI KP PBB KLATEN.

memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya Perpajakan.

Surakarta, Agustus 2006

Tim Penguji Tugas Akhir

1. Drs. Bandi, M. Si, Ak  
Penguji

2. Drs. Hanung Triatmoko, M.Si, Ak  
Pembimbing

Surakarta, Juli 2006

Pembimbing



Drs. Hanung Triatmoko, M.Si, Ak

## HALAMAN PENGESAHAN

Telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Tim Penguji Tugas Akhir Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta guna melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya Perpajakan.

Surakarta, Agustus 2006

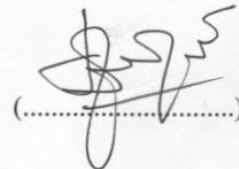
Tim Penguji Tugas Akhir

1. Drs. Bandi, M. Si, Ak  
Penguji



(.....)

2. Drs. Hanung Triatmoko, M.Si, Ak  
Pembimbing



(.....)

## **MOTTO**

Pengetahuan adalah modalku, akal adalah dasar agamaku

Dan cinta kasih adalah aliran pahamku

Ingat kepada Allah itulah temanku

Keprihatinan adalah kawanku

Kesabaran adalah busanaku, ilmu adalah senjataku

Dan Sholat itulah penawar hatiku.

Belajarlah kita dari kesalahan karena

Kesalahan akan mengajarkan untuk kebenaran

Dan kebenaran akan membawa kita untuk tahu akan kesalahan.

Masa lalu adalah kenangan

Masa kini adalah sebuah kenyataan

Dan masa yang akan datang adalah tantangan.

## **PERSEMBAHAN**

- Bapak dan Ibu yang tersayang untuk segala doa dan dukunganya.
- Huda, Didit, Dafa aku sayang Kalian.
- My lovely, Ringga Prayudha at Manajemen Informatika'03
- Teman-teman dalam suka dan duka.
- Almamater tercinta.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan segala puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini guna melengkapi syarat memperoleh gelar Ahli Madya di Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret.

Atas tersusunnya Tugas Akhir ini penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada berbagai pihak yang dengan penuh keikhlasan telah membantu, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dra Salamah Wahyuni, SU selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
2. Bapak Drs Santoso Trihananto, M.Si.,AK selaku Ketua Program D3 Akuntansi Perpajakan dan ketua program Semi – Que V D3 Perpajakan FE UNS.
3. Bapak Hanung selaku pembimbing Tugas Akhir yang telah banyak membantu memberikan bimbingan dan nasehat disela-sela kesibukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan TA ini.
4. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten yang telah memberikan izin dalam melakukan penelitian
5. Bapak Gofar selaku staf bagian keuangan Di KP PBB Klaten yang telah memberikan kemudahan dan data-data yang sangat penulis perlukan.
6. Seluruh karyawan di Perpus FE UNS yang meminjamkan buku-bukunya untuk kelancaran study penulis.
7. Orang Tua yang telah memberikan doa, dorongan baik mental maupun materi.
8. Adik – adikku yang tersayang makasih atas doa dan pujian – pujiannya.
9. Anik, Dina, *thanks for your time and advise to give me support.*

10. Retno, Mita, Mami, Ndary, dan teman-teman D3 Perpajakan yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.
11. Temen- temen kost Bengawan makasih ya atas tumpangannya.
12. Anak-anak manajemen Informatic'03

Dengan adanya keterbatasan dalam penulisan Tugas Akhir ini, terutama keterbatasan kemampuan dan pengetahuan, sehingga hasil penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis karenanya penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis nantikan. Terakhir, penyusun harapkan semoga TA ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Amin.

Surakarta, juli 2006

Penulis



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN ABSTRAKSI.....	
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN .....	1
A. Sejarah KP PBB1 .....	1
B. Sejarah Singkat Berdirinya KP PBB Klaten .....	
C. Struktur Organisasi KP PBB Klaten .....	
D. Tugas dan Fungsi Masing-masing bagian dalam KP PBB .....	7
E. Lokasi KP PBB Klaten .....	11
F. Visi dan Misi KP PBB Klaten .....	12
G. Latar Belakang Masalah.....	12
H. Rumusan Masalah .....	16
I. Tujuan Penelitian .....	17

J. Manfaat Penelitian.....	17
BAB II. TEORI DAN PEMBAHASAN.....	19
I. Teori.....	19
1.1. Definisi Pajak.....	19
1.2 Fungsi Pajak.....	20
1.3 Penggolongan Pajak.....	21
1.4 BPHTB.....	24
II. Analisis dan Pembahasan .....	32
1. Besarnya Penerimaan BPHTB diKP PBB Klaten .....	32
2. Kesesuaian Target dengan Potensi.....	35
3. Efektivitas Penerimaan BPHTB diKP PBB Klaten .....	39
4. Hambatan / kendala dalam peningkatan penerimaan BPHTB....	42
5. Usaha Dalam Upaya peningkatan penerimaan BPHTB .....	45
BAB III. TEMUAN .....	47
A. Kebaikan .....	47
B. Kelemahan.....	48
BAB IV. PENUTUP .....	49
1.1.Kesimpulan .....	49
1.2.Saran .....	50
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

## DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1: Bagan Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kab. Klaten .....	6
--	---

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Realisasi Penerimaan BPHTB tahun Anggaran 2003-2005 .....	33
Tabel 2 Realisasi Penerimaan BPHTB tahun Anggaran 2003-2005 Untuk masing-masing daerah.....	34
Tabel 3 Persentase Kenaikan Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2003- 2004.....	34
Tabel 4 Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2002- 2005 untuk masing-masing daerah .....	37
Tabel 5 Realisasi Penerimaan BPHTB tahun Anggaran 2003-2005 .....	40

## BAB I

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### A. Sejarah Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan.

Kita mengenal berbagai macam pajak yang dikenakan terhadap tanah yang di miliki atau digarap oleh rakyat sejak zaman kolonial. Pada masa pemerintahan Sir Thomas Standford Raffles (1811-1814) dikenal sebagai *landrent* yang arti sebenarnya "Sewa Tanah" dan setelah Indonesia Merdeka disebut Pajak Bumi sampai Ordonasi atau Undang- Undang *landrent* dihapus

dan diganti pada tahun 1951 oleh UU No. 11 Th 1951 tentang Pajak Peralihan 1944.

Pada masa Kolonial, baik pada masa pemerintahan Inggris maupun pemerintahan Belanda, pajak atas tanah dimanfaatkan hanya untuk kepentingan penjajah, bukan untuk pembangunan Hindia Belanda dan kesejahteraan rakyat Bumi Putra. Pada masa merdeka hasil pungutan pajak digunakan untuk membiayai roda pemerintahan RI.

Pada tahun 1959 melalui UU No. 11 Peraturan Pemerintah 1959, diberlakukan pajak hasil bumi. Undang-Undang ini semula hanya mengatur tentang pungutan pajak atas tanah adat yaitu tanah yang dimiliki oleh orang-orang Indonesia asli tidak termasuk tanah hak barat, karena tanah barat tersebut diatur berdasarkan UU Verponding Indonesia tahun 1923 dan Verponding tahun 1928. Kemudian pada tahun 1960 hukum atas tanah berlaku atas semua tanah di Indonesia dan dipertegas lagi dengan Keputusan presidium kabinet tanggal 10 februari 1967 No. 87/kep/U/4/1967.

Dengan adanya perubahan kebijaksanaan pada tahun 1959 peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang<sup>1</sup> No II 1959 tentang pemberian otonomi pada pemerintahan daerah, maka pajak hasil bumi diubah menjadi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) dan hasilnya diserahkan pada pemerintah daerah. Maksud dari kebijaksanaan IPEDA adalah untuk menggantikan suatu jenis pajak dengan nama Verponding Inlandas Verponding, suatu pajak hasil bumi atas harta tak bergerak, karena tidak ada Undang-Undang yang

menghapus Verponding tersebut serta pajak hasil bumi maka setiap daerah membuat peraturan sendiri-sendiri tentang IPEDA.

Beberapa faktor yang mendorong lahirnya Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) antara lain :

- a) karena landasan hukum IPEDA kurang jelas, misalnya: beberapa pungutan serta pajak rumah tangga sangat memberatkan masyarakat,
- b) Undang-undang disusun pada zaman kolonial, tidak sesuai lagi dengan filsafat pancasila dan tuntutan pembangunan yang terus meningkat, dan
- c) Ordenansi/UU yang mengatur pungutan atas objek yang sama, terlalu banyak jumlahnya sehingga membingungkan masyarakat.

Sebagai realisasi dari GBHN Th 1983, UU No. 12 Th 1985 merupakan bagian dari paket pembaharuan sistem perpajakan nasional. Maksud dari pembaharuan ini adalah untuk meningkatkan dan mengoptimalkan penerimaan pajak sehingga Negara mampu membiayai pembangunan dari sumber-sumber penerimaan dalam negeri dan diharapkan terjamin kelangsungannya. Penggantian dari sejarah Pajak Bumi Dan Bangunan di Indonesia telah ditandai dengan peraturan-peraturan yang mendasari pemungutan pajak berikut ini:

- a) Ordonansi Pajak Rumah Tangga pada tahun 1960,
- b) Ordonansi Verponding Indonesia 1923,
- c) pada tahun 1928 disempurnakan menjadi Verponding 1928,
- d) pada tahun 1942 dikenal sebagai Pajak Kekayaan 1932,
- e) pada tahun 1942 dikenal sebagai Pajak jalan 1942,

- f) UU Darurat No II Th 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, Pasal 14 huruf j, k , dan I, dan
- g) pada tahun 1959 berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No II 1959 tentang Pajak Hasil Bumi dan Iuran pembangunan Daerah (IPEDA).

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan resmi berdiri pada tahun 1985 berada di wilayah wewenang dari Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak VIII Jawa Tengah atau Daerah Istimewa Yogyakarta yang berpusat di Semarang.

Pajak Bumi dan Bangunan perlu dimantapkan pelaksanaannya karena tidak dapat disangkal lagi bahwa Bumi dan Bangunan dapat memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atasnya/memperoleh manfaat dari padanya.

## **B. Sejarah Singkat Berdirinya KP PBB Klaten.**

Dengan Landasan hukum IPEDA yang kurang jelas, seperti beberapa macam pungutan pajak yang tertumpu pada objek pajak yang sama atas tanah dan bangunan, yang pasti sangat memberatkan masyarakat. Perundang-undangan yang menjadi dasar pemungutan pada zaman kolonial tidak sesuai lagi dengan falsafah Pancasila dan tuntutan pembangunan yang terus meningkat.

UU No. 12 Th 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menjadi dasar hukum yang kuat untuk mengatur pajak atas harta tak bergerak yang berlaku diseluruh Indonesia. Sebagai tindak lanjut, maka kantor IPEDA berubah nama Kantor Dinas Luar Tingkat I Klaten. Kantor tersebut bertanggung jawab pada Kantor Inspeksi Pajak Bumi Dan Bangunan Yogyakarta.

Karena makin bertambahnya beban tugas sejalan dengan perkembangan daerah maka diadakan penataan kembali pada kantor-kantor yang menjalankan urusan pajak. Kantor Inspeksi Pajak dihapus, sedangkan Kantor Dinas Luar diganti dengan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Demikian pula Kantor Dinas Luar Tingkat I Klaten diganti menjadi sebutan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten yang bertanggung jawab pada Kantor Wilayah Semarang

Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Klaten memiliki wilayah kerja 3 Kabupaten.

1. Kabupaten Klaten.
2. Kabupaten Sukoharjo.
3. Kabupaten Wonogiri.

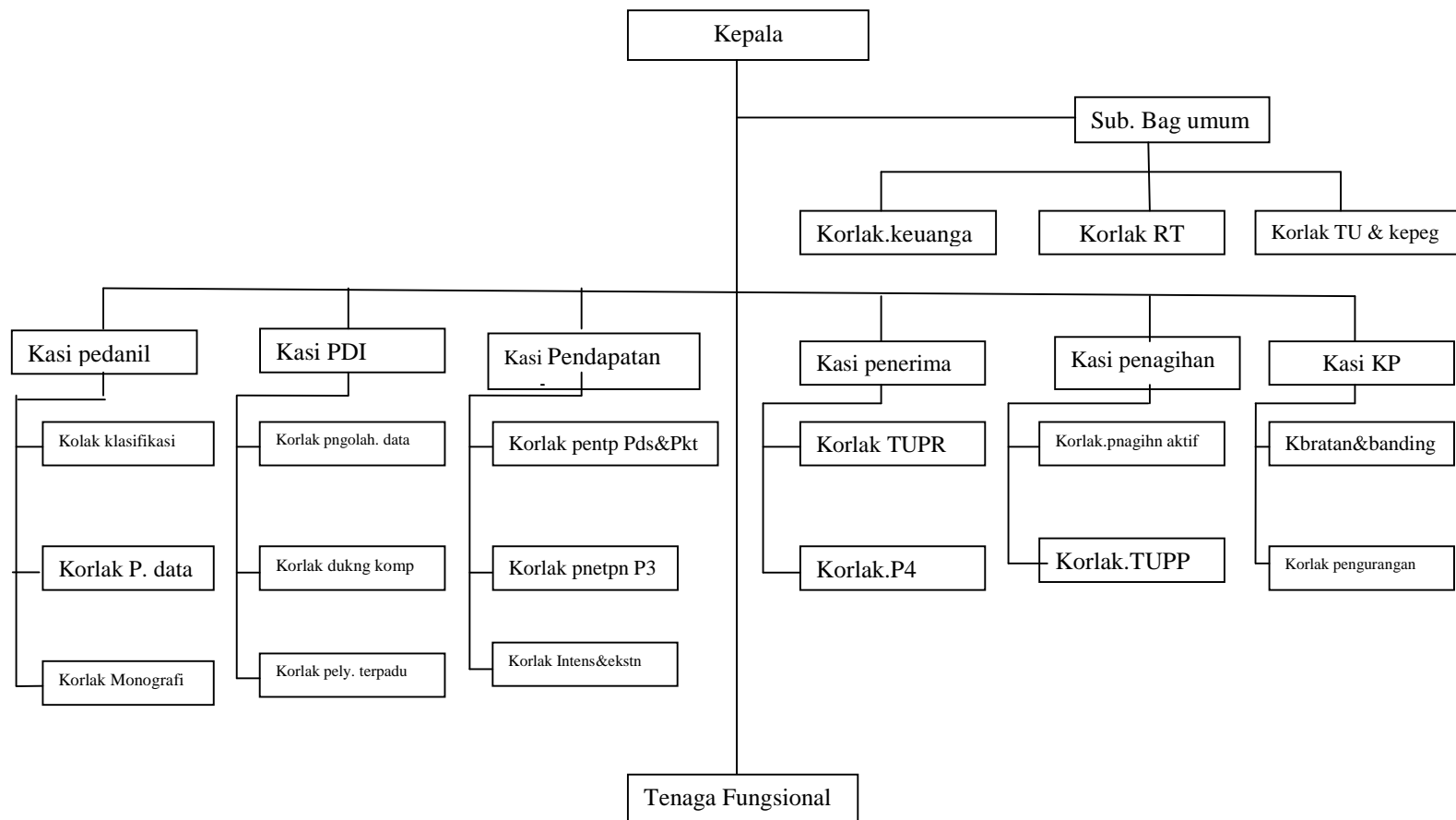
Dengan adanya pembagian wilayah disetiap kabupaten maka akan memudahkan para karyawan KP PBB untuk memeriksa semua pengajuan permohonan wajib pajak disetiap wilayah kabupaten.



Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan unsur pelaksanaan Direktorat Jendral Pajak yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dipimpin oleh Kepala Kantor dan mempunyai struktur organisasi mekanisme kerja sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 94/KMK/01/1994 tanggal 29 Maret 1994.

### **C. Struktur Organisasi KP PBB Klaten.**

Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dipimpin oleh kepala kantor dan struktur organisasinya diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 94/KMK 01/ 1994 tanggal 24 Maret 1994.



#### **D. Tugas dan Fungsi masing–masing bagian dalam kantor PBB**

Untuk meningkatkan hasil kinerja dan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan secara efisien dan efektif sangat perlu mengetahui uraian jabatan, wewenang dan perincian tugas pekerjaan agar setiap individu dalam organisasi bertanggung jawab untuk melaksanakan sekumpulan kegiatan yang terbatas pada tiap-tiap bagian.

##### **1. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan**

Tugasnya menyelesaikan kegiatan operasional Direktorat Jendral Pajak dibidang PBB dengan cara melakukan koordinasi (menyusun rencana kerja), evaluasi, dan pengendalian kegiatan dibidang tata usaha dan masing–masing seksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

##### **2. Kepala Sub Bagian Umum**

Tugasnya melaksanakan pelayanan administrasi dengan cara melakukan tata usaha kepegawaian, laporan keuangan rumah tangga dan perlengkapan dalam menunjang kelancaran tugas kantor pelayanan PBB.

Sub bagian Tata Usaha ini terdiri dari berikut ini.

##### **a. Korlak Tata Usaha dan Kepegawaian**

Tugasnya melaksanakan urusan tata usaha kepegawaian. (menatausahakan surat masuk dan keluar, pengetikan, penataan/penyusunan arsip dan dokumen).

##### **b. Korlak Keuangan**

Tugasnya melaksanakan urusan pelayanan keuangan dengan cara menyusun rencana kerja keuangan/menyusun Daftar Usulan

Kegiatan (DUK) dan Daftar Usulan Proyek (DUP), memproses surat permintaan pembayaran, mengajukan permintaan Anggaran Belanja Tambahan, pembayaran gaji dan keperluan kantor.

c. Korlak Rumah Tangga

Tugasnya melaksanakan urusan rumah tangga dan perlengkapan KP PBB dengan cara merencanakan kebutuhan, mengatur pengadaan, menyalurkan alat-alat tulis dan perlengkapan kantor serta memelihara barang inventaris.

3. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi (PDI)

Tugasnya melaksanakan urusan penatausahaan data masukan dan keluaran, pengolahan data dan penyajian informasi dengan cara pembentukan dan pemeliharaan *master file*, perekam, *up dating*, *back up*, *transfer*, *recovery* dan analisa serta memproduksi data keluaran dalam rangka analisa dan penyajian informasi PBB.

a. Korlak Pelayanan Terpadu

Tugasnya menerima, mencatat, meneliti, menyortir data masukan dan menerima, meneliti, dan mencatat data keluaran serta menyiapkan pengiriman ke seksi terkait.

b. Korlak Pengolahan Data

Tugasnya melaksanakan pengolahan data PBB dan menghasilkan data keluaran sebagai bahan informasi PBB.

c. Korlak Dukungan Komputer

Tugasnya melaksanakan kegiatan analisis data masukan dan data keluaran dengan cara memilih, mengelompokkan, dan mengevaluasi dan membuat perkiraan untuk mendapatkan informasi yang diperlukan dalam pelaksanaan operasional PBB.

4. Kepala Seksi Pendataan dan Penilaian

Tugasnya melaksanakan urusan pendaftaran objek dan subjek PBB, penilaian dan klasifikasi objek PBB dan penyusunan buku monografi PBB untuk memperoleh data yang benar dan NJOP yang wajar sebagai dasar penetapan besarnya pajak terutang.

a) Korlak Klasifikasi dan Pemutakhiran Data

Tugasnya melaksanakan urusan pendaftaran objek dan subjek PBB, penatausahaan hasil pendataan objek dan subjek, penilaian dari klasifikasi objek pajak PBB.

b) Korlak Monografi

Tugasnya melaksanakan penyusunan konsep buku monografi PBB dengan cara menghimpun data dan informasi yang berkaitan dengan potensi PBB sebagai bahan penghitung besarnya potensi PBB.

5. Kepala Seksi Penetapan

Tugasnya melaksanakan urusan penetapan PBB semua sektor dan melaksanakan intensifikasi dan eksentifikasi penetapan PBB.

a) Korlak Penetapan pedesaan dan perkotaan

Tugasnya melaksanakan urusan penetapan pedesaan dan perkotaan.

b) Korlak Penetapan Perkebunan, dan pertambangan.

Tugasnya melaksanakan urusan penetapan PBB sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

c) Korlak Intensifikasi dan Ekstensifikasi Penetapan

Tugasnya melaksanakan Intensifikasi dan Ektensifikasi penetapan PBB sebagai bahan untuk pengamatan tingkat perbandingan antara besarnya pajak terutang dengan potensi PBB dan bahan pemutakhiran Buku Induk PBB dalam rangka peningkatan jumlah pajak terutang dan tertib administrasi.

6. Kepala Seksi Penerimaan

a) Korlak Tata Usaha Penerimaan dan Restitusi

Tugasnya melaksanakan penatausahaan pembayaran, penyeter, pelimpahan dan pembagian hasil penerimaan PBB, pemantauan penyeteran, restitusi dan kompensasi serta pembagian biaya pemungutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk kelancaran penerimaan PBB.

b) Korlak P4

Tugasnya melaksanakan urusan penataushaan piutang PBB, penagihan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untk kelancaran pelaksanaan penagihan piutang PBB.

#### 7. Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan

Tugasnya melakukan penyelesaian keberatan, uraian banding, pengurangan dan verifikasi atas permohonan keberatan dan pengurangan PBB.

#### 8. Tenaga Fungsional

Kelompok Tenaga Fungsional penilaian PBB terdiri dari sejumlah tenaga penilai PBB dalam jabatan fungsional yang terdiri dari berbagai kelompok sesuai bidang keahliannya. Setiap kelompok tersebut di atas oleh seorang tenaga penilai paling senior yang ditunjuk oleh Direktorat Jendral Pajak, dan jumlah tenaga penilai PBB tersebut ditentukan berdasarkan kebutuhan dan beban kerja.

### **E. Lokasi KP PBB Klaten.**

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan ini terletak di desa Bareng lor, kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten. Kantor Pelayanan Pajak ini berdiri di atas tanah seluas 1395 m<sup>2</sup>, tepatnya menghadap ketimur dan menghadap jalan raya tepatnya di jalan Veteran No 82 kecamatan Klaten Utara, Jawa Tengah. Disekitar kantor sebelah utara ini terdapat kantor Palang Merah Indonesia (PMI) dan dibelakangnya terdapat area persawahan yang cukup luas.

Wilayah Kerja KP PBB Klaten terdiri dari berikut ini.

- 1) Kabupaten Klaten.
- 2) Kabupaten Sukoharjo.
- 3) Kabupaten Wonogiri.

## **F. Visi dan Misi KP PBB.**

### **a) Misi:**

1. Fiskal: menghimpun sumber–sumber penerimaan dalam negeri dari sektor pajak khususnya pajak PBB.
2. Ekonomi: mendukung kebijaksanaan ekonomi pemerintah yang memberi kemajuan, kesejahteraan dan keadilan.
3. Politik: mendukung adanya Demokratisasi bangsa.
4. Kelembagaan: meningkatkan Profesionalisme aparatur pemerintah.

### **b) Visi:**

1. Menjadi model pelayanan masyarakat.
2. Berkelas dunia /*world class*.
3. Dipercaya dan dibanggakan masyarakat.

## **G. Latar Belakang Masalah**

Perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan Nasional. Perpajakan merupakan wujud peran masyarakat dalam membiayai Pembangunan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur. Pajak merupakan iuran kepada kas negara berdasarkan UU dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Semakin tinggi kesadaran WP dalam membayar pajak maka dana yang mengalir ke kas negara juga semakin besar untuk menunjang pembangunan agar



berjalan lancar. Tiga sumber penerimaan negara yang menjadi andalan dalam APBN:

1. sektor pajak: merupakan sumber penerimaan terbesar bagi negara,
2. sektor migas: karena sifatnya yang mudah habis dan tidak dapat diperbaharui lagi maka untuk sekarang ini tidak dapat diandalkan lagi, dan
3. sektor non migas: penerimaan dari sektor ini terlalu kecil dibanding dari sektor-sektor yang lain.

Dari ketiga sumber di atas penerimaan dari sektor pajak merupakan salah satu sumber penerimaan terbesar bagi negara. Penerimaan dari sektor pajak selalu dikatakan sebagai pilihan utama dalam membiayai pembangunan nasional.

Pajak atas objek pajak properti di Indonesia dikenal dengan PBB. Pada tahun 1997 diberlakukannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB hanya dikenakan terhadap perolehan atas properti (tanah atau bangunan). Pada masa lalu diberlakukan pungutan dengan nama Bea Balik Nama (BBN) berdasarkan staatsblad 1924 no 291 terkait dengan ordonasi tersebut tahun 1960 diberlakukan UU no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dimana hak-hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Ordonasi balik nama staatsblad 1843 no 27 tidak diakui lagi. Sebagai ganti dengan berdasar UU no 21 tahun 1997 maka diberlakukan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB), perubahan atas UU no. 21 th. 1997 tertuang dalam UU no. 20 th. 2000 memuat pokok perubahan dan penyempurnaan yang berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian

hukum, legalitas, dan kesederhanaan. BPHTB dengan arah dan tujuan untuk menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional.

BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan pendapatan negara yang sangat potensi menunjang kontribusi APBN. BPHTB ini dari tahun ke tahun akan mengalami peningkatan terus-menerus karena transaksi pelepasan /perolehan hak atas tanah/bangunan terjadi setiap saat sejalan dengan meningkatnya kebutuhan setiap manusia akan tanah itu sendiri.

Tanah merupakan kebutuhan mutlak manusia dalam hidupnya, begitupun bangunan khususnya bangunan rumah tinggal adalah tempat berteduh bagi setiap manusia. Di sisi lain persediaan tanah semakin terbatas sehingga nilai jual tanah semakin tinggi dan pada akhirnya akan meningkatkan penerimaan BPHTB.

Pembagian hasil penerimaan BPHTB berdasarkan UU no 20 th 2000 untuk pusat: 20% dan untuk daerah: 80%.

Prinsip-prinsip dalam UU Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut.

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu WP menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif sebesar 5% dari nilai perolehan objek pajak kena pajak (NPOPKP).

3. Agar pelaksanaan UU BPHTB dapat berlaku secara efektif, baik WP maupun pejabat umum yang melanggar ketentuan/tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut UU yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan yang sebagian besar diserahkan kepada PEMDA, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diluar ketentuan ini tidak diperkenankan

Dengan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul **"Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Tahun Anggaran 2003-2005 Di KP Pajak Bumi Dan Bangunan Klaten"**.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya dalam hal berikut.

1. Kuncoro (2003) yang berjudul Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran 1998-2002 di KP PBB Salatiga, meneliti tingkat keefektivitas penerimaan PBB Tahun Anggaran 1998-2002 dan upaya yang ditempuh KP PBB Salatiga untuk meningkatkan penerimaan.
2. Prasetyo (2004) yang berjudul Evaluasi Penerimaan BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan Negara dalam rangka menunjang Otonomi Daerah di KP PBB Surakarta tahun anggaran 2000-2003, meneliti besarnya penerimaan BPHTB, tingkat

perkembangan BPHTB di KP PBB Surakarta tahun anggaran 2000-2003 dan usaha yang ditempuh KP PBB Surakarta untuk meningkatkan penerimaan BPHTB.

3. Wati (2005) yang berjudul Perkembangan Jumlah Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran 2001-2004 di KP PBB Surakarta, meneliti bagaimana perkembangan jumlah penerimaan PBB tahun anggaran 2001-2004 dan upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB.
4. Pungkasto (2004) yang berjudul Evaluasi Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2000-2003 Di KP PBB Klaten, meneliti bagaimana tingkat perkembangan penerimaan PBB Di KP PBB Klaten.
5. Atmojo (2003) yang berjudul Analisis Efektivitas Penerimaan PBB Di KP PBB Klaten Tahun Anggaran 1998-2002, meneliti tingkat keefektivitas penerimaan PBB Di KP PBB Klaten tahun anggaran 1998-2002.

#### **H. Rumusan Masalah**

1. Seberapa besar penerimaan BPHTB tahun anggaran 2003-2005 di KP PBB Klaten?
2. Apakah target sudah sesuai dengan potensi?
3. Bagaimana tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tahun anggaran 2003 - 2005 di KP PBB Klaten?

4. Hambatan apa saja yang menjadi kendala dalam upaya peningkatan penerimaan BPHTB?
5. Usaha-usaha apa yang dilakukan oleh fiskus untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB?

## **I. Tujuan Penelitian**

Setiap usaha yang dilakukan manusia pasti memiliki maksud dan tujuan tertentu, demikian pula dengan kegiatan yang dilakukan oleh penulis. Adapun tujuan yang dilakukan untuk melaksanakan Penelitian ini:

- a. Untuk mengetahui seberapa besarnya penerimaan BPHTB dalam periode 2003-2005 di kabupaten Klaten.
- b. Untuk mengetahui dan melihat kesesuaian target dengan potensi BPHTB diKP PBB Klaten.
- c. Untuk mengetahui tingkat keefektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- d. mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh KP Pajak Bumi dan Bangunan klaten untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

## **J. Manfaat Penelitian**

Disamping mempunyai maksud dan tujuan maka penelitian ini pun mempunyai manfaat . Manfaat dari penelitian yaitu sebagai berikut:

## 1 Manfaat Penelitian Bagi Peneliti.

Menambah pengetahuan peneliti tentang ruang lingkup BPHTB karena penulis dapat mengetahui cara penentuan target dan upaya-upaya yang dilakukan KP PBB untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

## 2 Manfaat bagi KP PBB.

Sebagai bahan masukan dan saran-saran dari penulis sebagai bahan pertimbangan untuk menjadi bahan acuan dalam rencana kerja tahun berikutnya dalam upaya mengoptimalkan penerimaan BPHTB

## **BAB II**

### **TEORI DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Teori**

##### **1.1 Definisi Pajak**

Beberapa definisi pajak yang dikemukakan oleh para ahli, adalah sebagai berikut ini.

- a. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., (dalam Suandi 2000)  
*” pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.*
- b. Menurut Dr. Soeparman Soemahamidjaja dalam disertasinya yang berjudul *”Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong”*, Universitas Padjadjaran, Bandung, 1964, (dalam Suandi 2000)  
*” Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan Norma-norma Hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.*

c Menurut Prof. Dr.M.J.H Smeets dalam bukunya”*De Economische Betekenis der Belastingen, 1951*, (dalam Suandi 2000)

“*pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang tertuang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual;maksudnya untuk membiayai pengeluaran pemerintah*”.

Dari beberapa definisi di atas pajak dipungut pemerintah berdasarkan Undang–Undang dan sifatnya memaksa artinya bila utang pajak tidak dibayar maka dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan (surat paksa, penyitaan, dan penyanderaan). Kita membayar pajak berarti kita sudah berperan aktif dalam pembangunan karena dana yang masuk ke Kas Negara lewat pajak tersebut digunakan untuk membiayai pembangunan dan kita tidak mendapat kontraprestasi secara langsung, karena balas jasa yang kita terima berupa fasilitas umum yang telah kita nikmati selama ini.

## **1.2 Fungsi Pajak**

### **1. Fungsi *budgetair / financial*.**

Yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke Kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.

### **2. Fungsi *regulerend / fungsi mengatur*.**

Yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik dibidang ekonomi, sosial maupun politik dengan tujuan tertentu.



Contoh :

- 2.1 Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- 2.2 Pajak yang tinggi dikenakan pada barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
- 2.3 Tarif ekspor 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia dipasaran dunia.

Di samping kedua fungsi di atas pajak masih mempunyai tujuan lain seperti untuk redistribusi pendapatan, dan menanggulangi inflasi.

### **1. 3. Penggolongan Pajak**

Pembagian Pajak dapat dilakukan berdasarkan golongan, wewenang pemungut, maupun sifatnya.

a) Berdasarkan golongannya, pajak dapat dibagi menjadi dua:

a. 1. Pajak Langsung

yaitu pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh WP yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Contoh: pajak penghasilan.

a. 2. Pajak Tidak Langsung

yaitu pajak yang bebannya dapat dialihkan atau digeserkan kepada pihak lain. Contoh: PPN dan PPnBM

b) Berdasar wewenang pemungut dapat dibedakan menjadi dua :

b. 1. Pajak Pusat / Pajak Negara

Yaitu pajak yang wewenang pemungutnya ada pada pemerintah pusat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan termasuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Bea Materai.

b. 2. Pajak Daerah

Yaitu pajak yang wewenang pemungutnya ada pada pemerintah daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah.

Pajak Daerah terdiri dari pajak berikut ini.

a) Pajak Propinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

b) Pajak Kabupaten/ kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame dan Pajak Penerangan Jalan.

c) Berdasarkan sifatnya pajak dapat dibedakan menjadi dua:

c.1. Pajak Subjektif

Pajak yang memperhatikan kondisi / keadaan Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan

### c.2. Pajak Objektif

Pajak yang pada awalnya memperhatikan objek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar, kemudian baru dicari subjeknya baik orang pribadi maupun badan.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan pajak penjualan atas Barang Mewah

Tiga sistem pemungutan pajak yang berlaku adalah :

#### 1) *official assessment system*

*official assessment system* merupakan sistem pemungutan pajak dimana jumlah pajak yang harus dilunasi atau terutang oleh WP dihitung dan ditetapkan oleh fiskus atau aparat pajak. Jadi WP bersifat pasif dan fiskus bersifat aktif. Menurut sistem ini utang pajak timbul bila telah ada ketetapan dari fiskus (jika dihubungkan dengan ajaran timbulnya utang pajak menurut ajaran formiil; artinya utang pajak timbul apabila sudah ada ketetapan pajak dari fiskus). Ini untuk jenis pajak: PBB dan pajak daerah.

#### 2) *self assessment system*

*self assessment system* merupakan sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak sendiri yang menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Fiskus hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhan WP (jika dihubungkan dengan ajaran timbulnya utang pajak menurut ajaran materiil ; artinya utang pajak timbul apabila ada yang menyebabkan timbulnya utang pajak).

3) *with holding system*

*with holding system* adalah sistem pemungutan pajak yang mana besarnya pajak terutang dihitung dan dipotong oleh pihak ketiga (pemberi kerja, bendaharawan pemerintah).

#### **1.4 BPHTB**

Beberapa pengertian umum yang berkaitan dengan BPHTB adalah berikut ini.

- 1) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Bea atau pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, selanjutnya disebut pajak.
- 2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- 3) Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak atas pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok agraria, UU no 16 tahun 1985 tentang Rumah susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.
- 4) Surat Tagihan BPHTB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda.
- 5) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak

yang terutang, jumlah pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.

- 6) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
- 7) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar dari pada pajak yang seharusnya terutang.
- 8) Surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Negara melalui kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

#### **1.4.1 Dasar Hukum**

Dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut.

- a) Undang–Undang no 21 tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang–Undang no 20 tahun 2000 tentang BPHTB. Undang–Undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatblad 1924 no 291.

- b) Peraturan Pemerintah No 111 tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena warisan dan hibah.
- c) Peraturan Pemerintah No. 112 tahun 1999 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan.
- d) Peraturan Pemerintah No. 113 tahun 2000 tentang besarnya NPOPTKP BPHTB.

#### **1.4.2 Subjek Pajak dan Objek Pajak**

Subjek pajak di sini adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah, atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi WP BPHTB menurut UU BPHTB.

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi sebagai berikut.

1. Pemindahan hak karena:
  - a) jual-beli,
  - b) tukar-menukar,
  - c) Hibah,
  - d) Hibah Wasiat,
  - e) Warisan,
  - f) Pemasukan dalam perseroan,
  - g) Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan,
  - h) Penunjukan pembeli dalam lelang,
  - i) Pelaksanaan Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap,

- j) Penggabungan usaha,
- k) Peleburan usaha,
- l) Pemekaran usaha, dan
- m) Hadiah.

2. Pemberian hak baru karena :

- a) kelanjutan Pelepasan Hak.
- b) Diluar Pelepasan Hak.

### **1.4.3 Tidak termasuk Objek Pajak**

Objek Pajak Yang tidak diperkenankan dalam BPHTB adalah Objek Pajak yang diperoleh sebagai berikut.

- a) Perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau perwakilan organisasi tersebut.
- d) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e) Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- f) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

#### **1.4.4 Dasar Pengenaan Pajak**

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yaitu ditentukan:

- 1 Harga transaksi, dalam hal: jual-beli.
- 2 Nilai pasar wajar objek pajak dalam hal.
  - a. jual-beli,
  - b. tukar-menukar,
  - c. Hibah,
  - d. Hibah Wasiat,
  - e. Warisan,
  - f. Pemasukan dalam perseroan,
  - g. Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan,
  - h. Penunjukan pembeli dalam lelang,
  - i. Pelaksanaan Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap,
  - j. Penggabungan usaha,
  - k. Peleburan usaha,
  - l. Pemekaran usaha, dan
  - m. Hadiah.
- 3 Harga Transaksi yang tercantum dalam Risalah lelang, dalam hal: penunjukan pembeli dalam lelang.
- 4 Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari pada NJOP PBB.



#### **1.4.5 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak adalah batas dimana nilai perolehan suatu objek pajak tidak dikenakan pajak. NPOPTKP ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pajak atas usulan dari Bupati / Walikota.

Besarnya NPOPTKP untuk KP PBB Klaten adalah: untuk Kabupaten Klaten sebesar Rp 15.000.000, Kabupaten Sukoharjo Rp 20.000.000, dan untuk Kabupaten Wonogiri Rp 15.000.000.

Besarnya NOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami atau istri NPOPTKP ditetapkan paling besar Rp 300.000.000. Dan untuk Kabupaten Klaten sebesar Rp 200.000.000. Besarnya NPOPTKP dengan peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter dan perkembangan harga umum tanah atau bangunan.

#### **1.4.6 NPOP KP**

NPOP KP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

#### **1.4.7 Tarif Pajak dan Cara Menghitung BPHTB**

Besarnya tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

Rumus menghitung BPHTB adalah

$$\begin{aligned}\text{BPHTB} &= \text{NPOPKP} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%\end{aligned}$$

#### **1.4.8 Saat Terutangnya Pajak**

Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk:
  - a. jual-beli,
  - b. tukar-menukar,
  - c. Hibah,
  - d. Pemasukan dalam perseroan,
  - e. Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan,
  - f. Penggabungan usaha,
  - g. Peleburan usaha,
  - h. Pemekaran usaha, dan
  - i. Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk: lelang.
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk: putusan hakim.
4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk hibah wasiat dan warisan.

5. Sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:

- a) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan pelepasan hak, dan
- b) Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

#### **1.4.9 Tempat Pajak Terutang dan Tempat Pembayaran**

Tempat Pajak Terutang adalah di wilayah:

- 1. Kabupaten.
- 2. Kota atau.
- 3. Propinsi.

Tempat tersebut meliputi letak tanah dan atau bangunan berada.

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui:

- 1. Bank BUMN atau Bank BUMD.
- 2. Kantor Pos dan Giro.
- 3. Tempat pembayaran Lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

#### **1.4.10 Hasil Penerimaan BPHTB**

Berdasarkan UU no 20 th 2000 serta KMK No.519 /KMK. 04/ 2000 tentang tata cara pembagian hasil BPHTB:

- 1. untuk pusat: 20% dan
- 2. untuk daerah: 80% dengan perincian sebagai berikut.
  - a. 16% untuk propinsi.
  - b. 64% untuk kabupaten.

## **II. Analisis dan Pembahasan**

### **1) Besarnya penerimaan BPHTB di KP PBB Klaten**

Rencana penerimaan BPHTB yang di KP PBB Klaten menggunakan dasar penerimaan periode sebelumnya, yang disesuaikan dengan potensi daerah masing-masing berdasarkan ketetapan dari Pemerintah Pusat, ini bertujuan untuk menghindari kesalahan perkiraan sehingga dapat mengurangi adanya unsur ”pemaksaan” target dan meningkatkan rasa tanggung jawab kepada KP PBB di tiap wilayah.

Realisasi penerimaan adalah jumlah bersih penerimaan atau merupakan hasil akhir penerimaan BPHTB yang terdiri dari pokok pajak tahun berjalan ditambah dengan tunggakan pajak tahun sebelumnya. Banyaknya tunggakan ini bisa disebabkan karena berbagai alasan diantaranya: karena adanya kurang bayar BPHTB sehingga timbul Surat Ketetapan Bea Kurang Bayar (SKBKB), ini mengakibatkan penerimaan pajak tidak maksimal.

BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan yang sangat potensial, maka Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten berupaya mengelola secara maksimal guna meningkatkan penerimaan untuk menunjang pembangunan daerah. Untuk mengetahui seberapa besar penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di KP PBB Klaten dapat dilihat dalam tabel 1 berikut ini.

Tabel 1  
Realisasi Penerimaan  
BPHTB KP PBB Klaten  
Tahun anggaran 2003-2005 (dalam ribuan)

No	Tahun Anggaran	Penerimaan BPHTB
1	2003	8.601.389
2	2004	11.661.979
3	2005	12.525.755
jumlah		32.789.123

Sumber: KP PBB Klaten

Dari tabel di atas terlihat bahwa penerimaan BPHTB di KP PBB Klaten selama 3 (tiga) tahun terakhir mencapai Rp 32.789.123.000. Penerimaan ini dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, penerimaan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan pada tahun anggaran 2003 sebesar Rp 8.601.389.000, pada anggaran tahun 2004 Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar Rp 11.661.979.000 atau meningkat sebesar Rp 3.060.590.000. Pada tahun anggaran 2005 mengalami peningkatan lagi sebesar Rp 863.776.000 maka jumlah penerimaan sebesar Rp12.525.755.000. penerimaan tahun anggaran 2005 ini merupakan penerimaan terbesar dalam tiga terakhir ini.

Agar lebih jelasnya berikut merupakan tabel daftar realisasi BPHTB pada tiap-tiap dati II di KP PBB Klaten.

Tabel 2  
Daftar Realisasi Penerimaan BPHTB  
KP PBB Klaten untuk masing-masing daerah  
Tahun Anggaran 2003-2005 (dalam ribuan)

No	Dati II	Tahun		
		2003	2004	2005
1	Kab. Klaten	1.797.974	5.188.574	5.417.613
2	Kab.Sukoharjo	6.548.737	6.014.712	6.646.244
3	Wonogiri	254.678	458.693	461.898
Jumlah		8.601.389	11.661.979	12.525.755

Sumber: KP PBB Klaten

Untuk mengetahui tingkat persentasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat dilihat pada tabel 3 berikut ini.

Tabel 3  
Persentase Kenaikan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan  
Bangunan KP PBB Klaten  
Tahun anggaran 2003-2005

No	Tahun Anggaran	Penerimaan BPHTB	Kenaikan	%Kenaikan
1	2003	8.601.389	-	-
2	2004	11.661.979	3.060.590	35,58
3	2005	12.525.755	863.776	7,40

Sumber: KP PBB Klaten

Tabel 3 menunjukkan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selama tahun anggaran 2003 sampai dengan tahun anggaran 2004 mengalami kenaikan sebesar Rp 3.060.590.000 atau sebesar

35,58%. Pada tahun anggaran 2004 sampai dengan tahun anggaran 2005 Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mengalami peningkatan lagi walaupun tidak besar yaitu sebesar Rp 863.776.000 atau sebesar 7,40%.

## **2) Kesesuaian target dengan potensi.**

Untuk meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan realisasi harus melebihi target yang ditentukan sebelumnya. Target adalah jumlah rencana penerimaan yang akan dicapai, penentuan target didasarkan potensi (kemampuan) daerah sehingga masing-masing daerah tidak sama besarnya target yang akan dicapai.

Wilayah Klaten merupakan kota yang cukup maju dan strategis, banyak pertokoan, dan jumlah penduduknya yang padat menjadikan nilai jual tanah lebih tinggi karena banyak diminati masyarakat sehingga penentuan targetnya juga besar. Wilayah Wonogiri penentuan targetnya relatif kecil karena letaknya yang kurang strategis dan masih pedesaan belum banyak terjadi persaingan bisnis sehingga transaksi jual beli juga kecil. Target yang paling tinggi adalah daerah Sukoharjo ini disebabkan tingkat Pertumbuhan kabupaten Sukoharjo yang cenderung lebih tinggi dari dua Kabupaten lainnya. Mengingat wilayah kabupaten Sukoharjo bagian utara merupakan wilayah pengembangan dari kota Solo sehingga dimungkinkan nilai tanahnya juga lebih tinggi dan lebih banyak terjadi transaksi.

Realisasi penerimaan BPHTB sangat tergantung pada besarnya transaksi, oleh karena itu besarnya perencanaan dan besarnya realisasi BPHTB sulit untuk diperkirakan.

Penerimaan atau realisasi dari tahun-tahun sebelumnya dapat dilihat dalam tabel 4 berikut ini



Tabel 4  
Target dan Realisasi Penerimaan  
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dimasing-masing daerah  
Tahun anggaran 2002-2005

Tahun	2002			2003			2004			2005		
	Target	Realisasi	%	Target	Realisasi	%	Target	Realisasi	%	Target	Realisasi	%
Klaten	1.577.000	1.221.995	74,49	1.759.576	1.797.974	102,8	1.700.000	5.188.574	305,21	4.297.487	5.417.613	126,06
Sukoharjo	2.550.576	2.781.326	109,05	2.845.868	6.548.737	203,11	3.867.428	6.014.712	155,52	4.504.194	6.646.244	147,56
Wonogiri	150.000	158.850	105,90	167.366	254.678	152,17	200.000	458.693	229,35	346.818	461.898	133,18
Jumlah	4.277.576	4.162.171	97,30	4.772.810	8.601.389	180,22	5.767.428	11.661.979	202,20	9.148.499	12.525.755	136,92

Sumber : KP PBB

Kesesuaian antara target dan potensi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten dapat dihitung dengan cara sebagai berikut ini.

$$\text{Kesesuaian} = \frac{\text{Target}}{\text{Potensi}} \times 100\%$$

Potensi didasarkan realisasi tahun sebelumnya.

a. Tahun 2003

$$\begin{aligned}\text{Kesesuaian} &= \frac{4.772.810.000}{4.162.171.000} \times 100\% \\ &= 114,67\%\end{aligned}$$

b. Tahun 2004

$$\begin{aligned}\text{Kesesuaian} &= \frac{5.767.428.000}{8.601.389.000} \times 100\% \\ &= 67,05\%\end{aligned}$$

c. Tahun 2005

$$\begin{aligned}\text{Kesesuaian} &= \frac{9.148.499.000}{11.661.979.000} \times 100\% \\ &= 78,44\%\end{aligned}$$

Dari tabel 4 di atas dapat kita lihat kesesuaian jumlah target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan potensi masing-masing daerah, kesesuaian target dengan potensi pada tahun 2003 mencapai 114% sedangkan pada tahun 2004 turun menjadi 67,05% dan pada tahun 2005 meningkat lagi menjadi sebesar 78,44%. Ini dapat disimpulkan bahwa target sudah sesuai dengan potensi daerah dan tingkat kesesuaian selalu di atas 50%.

### **3) Efektivitas penerimaan BPHTB di KP PBB Klaten**

Efektivitas adalah kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat atau peralatan yang tepat untuk pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. (Handoko, 2003: 7)

Menurut pendapat penulis dalam hal ini efektivitas adalah kemampuan pencapaian target yang telah ditentukan sebelumnya.

Untuk mengetahui seberapa besar tingkat efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten dapat dilakukan dengan cara membandingkan antara target yang harus dicapai dengan realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam tahun yang sama.

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi}}{\text{Target}} \times 100\%$$

Sumber: KP PBB

Tingkat efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten dapat dilihat dalam tabel 5 berikut ini.

Tabel 5  
Target dan Realisasi Penerimaan  
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan  
Tahun Anggaran 2003-2005

No	Tahun	Target	Realisasi	%
1	2003	4.772.810	8.601.389	180,22
2	2004	5.767.428	11.661.979	202,20
3	2005	9.148.499	12.525.755	136,92
jumlah		19.688.737	32.789.123	166,53

Sumber: KP. PBB Klaten

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa prosentase pencapaian penerimaan BPHTB pada KP PBB Klaten dari tahun 2003 sampai 2005 selalu di atas 100%

Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setiap tahun di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten dapat dihitung dengan cara sebagai berikut ini.

a. Tahun 2003

$$\begin{aligned}\text{Efektivitas} &= \frac{\text{Rp } 8.601.389.000}{\text{Rp } 4.772.810.000} \times 100\% \\ &= 180.22\%\end{aligned}$$

b. Tahun 2004

$$\begin{aligned}\text{Efektivitas} &= \frac{\text{Rp } 11.661.979.000}{\text{Rp } 5.767.428.000} \times 100\% \\ &= 202.20\%\end{aligned}$$

c. Tahun 2005

$$\begin{aligned}\text{Efektivitas} &= \frac{\text{Rp}12.525.755.000}{\text{Rp}9.148.499.000} \times 100\% \\ &= 136.92\%\end{aligned}$$

d. Rata-rata dari tahun 2003 sampai dengan 2005

$$\begin{aligned}\text{Efektivitas} &= \frac{\text{Rp}32.789.123.000}{\text{Rp}19.688.737} \times 100\% \\ &= 166,53\%\end{aligned}$$

Dari tabel 5 di atas dapat disimpulkan bahwa jumlah target penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh dalam tahun anggaran 2003 samapi dengan 2005 adalah sebesar Rp. 19.688.737.000 sedangkan rata-rata realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten sebesar Rp. 32.789.123.000 dan rata-rata tingkat efektivitas adalah sebesar 166,53%.

Tabel 5 menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari tahun anggaran 2003 sampai dengan tahun anggaran 2005 selalu mengalami kenaikan. Pada tahun anggaran 2003 efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten sebesar 180.22%, penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada tahun anggaran ini yang terealisasi sebesar Rp. 8.601.389.000, sedangkan target yang telah dianggarkan sebesar Rp 4.772.810.000. Untuk tahun anggaran yang selanjutnya yaitu tahun anggaran 2004 target penerimaan yang dianggarkan adalah sebesar Rp 5.767.428.000 dan realisasinya adalah sebesar Rp11.661.979.000 dan tingkat

ke efektivitasnya 202.20%. Selanjutnya pada tahun anggaran 2005 penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada tahun anggaran ini yang terealisasi sebesar Rp12.525.755.000, sedangkan target yang telah dianggarkan sebesar Rp 9.148.499.000 sehingga efektivitasnya 136.92%.

Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten selama periode 2003-2005 sudah bisa dikatakan efektif, karena dari tahun ke tahun jumlah terealisasi selalu memenuhi bahkan melebihi target yang dianggarkan dan tingkat efektivitasnya selalu di atas 100%, pada tahun 2003 tingkat efektivitasnya 180.22%, sedangkan untuk tahun anggaran 2004 tingkat efektivitasnya 202.20%, dan untuk tahun anggaran 2005 tingkat efektivitasnya 136.92%. ini berarti bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten sudah memenuhi target dan sudah efektif.

#### **4) Hambatan ataupun Kendala dalam Peningkatan penerimaan BPHTB**

Dalam hal ini diketahui ada permasalahan dan beberapa faktor yang mempengaruhi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di KP PBB Klaten sebagai berikut ini.

##### **1. Faktor Penghambat**

- a. Adanya Wajib Pajak yang melaporkan kegiatan perpajakannya secara tidak jujur. Misalnya adanya pemalsuan Surat Setoran Bea (SSB BPHTB), Nomor Objek Pajak (NOP) tidak benar yang memungkinkan BPHTB yang dibayar menjadi lebih kecil dari

yang seharusnya, contoh wajib pajak mempunyai dua bidang sawah pada blok A dan blok B, Blok A dengan NOP 33.10.180.668.001.0009.0 atas nama WP A seluas 2000 m<sup>2</sup> dengan NJOP 27.000/m<sup>2</sup> sedangkan Blok B dengan NOP 33.10.180.543.005.0101.0 atas nama WP A seluas 2100 m<sup>2</sup> dengan NJOP 20.000/m<sup>2</sup>. Sawah pada blok A dijual dengan harga Rp. 50.000.000 seharusnya BPHTB terutangnya:

$$\text{NJOP } 2000 \text{ m}^2 \times 27.000/\text{m}^2 = \text{Rp. } 54.000.000$$

$$\text{Harga transaksi} = \text{Rp. } 50.000.000$$

Karena NJOP lebih tinggi dari harga transaksi seharusnya BPHTB penghitungannya berdasarkan NJOP Rp. 54.000.000 BPHTB yang harus dibayar NJOP = Rp. 54.000.000

$$\text{NPOPTKP} = \underline{\text{Rp. } 15.000.000}$$

$$\text{Rp. } 39.000.000$$

BPHTB terutang 5% x Rp. 39.000.000 = Rp. 1.950.000 tetapi WP A melaporkan bahwa harga transaksi Rp. 40.000.000 dan melampirkan SPPT blok B sehingga penghitungannya:

$$\text{NJOP } 2000 \text{ m}^2 \times 20.000.000/\text{m}^2 = \text{Rp. } 40.000.000$$

$$\text{Harga transaksi} = \text{Rp. } 40.000.000$$

$$\text{BPHTB terutang NJOP} = \text{Rp. } 40.000.000$$

$$\text{NOPTKP} = \underline{\text{Rp. } 15.000.000}$$

$$\text{Rp. } 25.000.000$$

$$\text{BPHTB terutang } 5\% \times \text{Rp. } 25.000.000 = \text{Rp. } 1.250.000.$$

- b. Nilai Jual Objek Pajak masih jauh di bawah harga pasar wajar, padahal banyak Wajib Pajak yang tidak melaporkan harga transaksi sesungguhnya dan menghitung BPHTB dengan Nilai Jual Objek Pajak, contoh WP C mempunyai sebidang tanah dengan NOP 33.10.180.881.003.0077.0 seluas 500 m<sup>2</sup> dengan NJOP Rp.160.000/m<sup>2</sup>, tanah tersebut dijual seharga Rp. 150.000.000 harusnya penghitungan BPHTB sebagai berikut.

$$\text{NJOP } 500 \text{ m}^2 \times 160.000/\text{m}^2 = \text{Rp. } 80.000.000$$

$$\text{Harga transaksi} = \text{Rp. } 150.000.000$$

Seharusnya BPHTB dihitung berdasarkan harga transaksi karena lebih besar dari NPOP.

$$\text{Harga transaksi} = \text{Rp. } 150.000.000$$

$$\text{NPOPTKP} = \underline{\text{Rp. } 15.000.000}$$

$$\text{Rp. } 135.000.000$$

BPHTB terutang 5% x Rp. 135.000.000 = Rp. 6.750.000 tetapi WP C melaporkan bahwa harga transaksi hanya sebesar Rp. 75.000.000 sehingga penghitungannya:

$$\text{NJOP } 500 \text{ m}^2 \times 160.000/\text{m}^2 = \text{Rp. } 80.000.000$$

$$\text{Harga transaksi} = \text{Rp. } 75.000.000$$

Seharusnya BPHTB dihitung berdasarkan harga transaksi sesungguhnya, NJOP = Rp. 80.000.000

$$\text{NPOPTKP} = \underline{\text{Rp. } 15.000.000}$$

$$\text{Rp. } 65.000.000$$



BPHTB terutang sebesar  $5\% \times \text{Rp. } 65.000.000 = \text{Rp. } 3.250.000$ .

- c. Wajib Pajak melakukan penyetoran BPHTB pada bank yang salah. Misalnya mentransfer setoran ke bank persepsi BPHTB tidak sesuai wilayah Objek pajak yang bersangkutan, contoh WP D mempunyai sebidang tanah di wilayah Kab. Klaten dan terjadi transaksi atas tanah tersebut, pembeli membayar BPHTB tidak di Bank persepsi wilayah Klaten misalnya di sukoharjo, sehingga penerimaan ini masuk ke sukoharjo,
- d. Kurangnya kesadaran Wajib Pajak akan pentingnya membayar pajak. Ini disebabkan karena Wajib pajak menganggap bahwa pajak merupakan kewajiban yang hanya memberatkan, sehingga banyak terjadi tunggakan pajak.

## 2. Faktor Pendukung

- a) Koordinasi dengan IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) terjalin cukup baik dimana PPAT mampu memberikan Pemahaman kepada Wajib Pajak mengenai BPHTB.
- b) koordinasi dengan instansi terkait dalam pelaksanaan BPHTB sesuai dengan kewenangan masing-masing.

## 5) Usaha Dalam Upaya Peningkatan Penerimaan BPHTB

Usaha-usaha yang dilakukan Fiskus dalam meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga sekaligus merupakan solusi

untuk mengatasi kendala-kendala untuk meningkatkan penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut.

- a) Aparat pajak melakukan penelitian atas kebenaran laporan/data yang diperoleh dari Wajib Pajak apakah laporan tersebut sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya/apakah Wajib Pajak jujur atau tidak, melakukan kecurangan atau tidak.
- b) Melakukan penentuan kembali nilai NJOP dan mencari data-data atas penawaran property dari pihak pengembang sehingga diketahui nilai jual yang seharusnya.
- c) Meningkatkan kesadaran Wajib Pajak akan pentingnya membayar pajak. Aparatur pajak Dapat melakukan dengan cara memberikan penyuluhan mengenai perpajakan, sehingga Wajib Pajak sadar akan pentingnya membayar pajak bagi pembangunan.

### **BAB III**

#### **TEMUAN**

Berdasarkan pembahasan dan analisis dalam bab sebelumnya dapat diberikan penilaian terhadap pelaksanaan Rencana (target) dan Realisasi penerimaan BPHTB di KPP PBB Klaten. Hasil penilaian tersebut berupa kebaikan dan kelemahan dari adanya target dan realisasi penerimaan BPHTB di KPP PBB Klaten.

##### **A. Kebaikan**

- 1) Realisasi penerimaan BPHTB pada tahun anggaran 2003-2005 di KPP PBB Klaten terlihat diatas target yang ditetapkan oleh Direktorat Jendral Pajak.
- 2) Perencanaan penerimaan BPHTB yang selama ini dijalankan cukup baik karena sudah mengikutsertakan data-data dari daerah (d disesuaikan dengan potensi daerah masing-masing) dan juga dengan melihat dan mempertimbangkan penerimaan periode sebelumnya sebagai dasar dari perencanaan penerimaan periode sebelumnya.
- 3) Adanya upaya-upaya yang terus menerus dilakukan oleh Dipenda Kab Klaten untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak akan kewajibannya dalam pembayaran BPHTB, yang diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam pembayaran BPHTB.
- 4) Realisasi penerimaan dari tahun 2003 sampai 2005 pada KP PBB Klaten dari tahun ketahun terjadi peningkatan.

## B. Kelemahan

- 1) Penerimaan BPHTB pada KP PBB Klaten belum maksimal dikarenakan banyak wajib pajak masih menggunakan nilai NJOP PBB sebagai dasar penghitungan BPHTB padahal diketahui NJOP PBB masih jauh dibawah harga pasar.
- 2) Kurangnya kesadaran masyarakat dan masih adanya pandangan yang menilai bahwa membayar pajak sebagai suatu paksaan bukan sebagai suatu kewajiban sehingga wajib pajak tidak melaksanakan kewajiban perpajakannya.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Setelah mengadakan penelitian dan analisis data, penulis berusaha menarik kesimpulan dan sekaligus memberikan saran sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam upaya meningkatkan efektivitas penerimaan BPHTB pada masa yang akan datang di Kabupaten Klaten.

#### **A. Kesimpulan**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak pusat tetapi 80% dikembalikan ke pemerintah daerah. Pembagian penerimaan BPHTB ini merupakan salah satu usaha Pemerintah Pusat dalam membantu Keuangan daerah dan dalam rangka melaksanakan pembangunan di daerah.

Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Klaten selama periode 2003-2005 realisasi penerimaannya mencapai 32.789.123.000 dan sudah bisa dikatakan efektif, karena dari tahun ke tahun realisasi selalu memenuhi bahkan melebihi target yang ditetapkan dan tingkat efektivitasnya selalu diatas 100%, pada tahun 2003 tingkat efektivitasnya 180.22%, sedangkan untuk tahun anggaran 2004 tingkat efektivitasnya 202.20%, dan untuk tahun anggaran 2005 tingkat efektivitasnya 136.92%. Kesesuaian antara target dengan potensi sudah sesuai karena kesesuaiannya selalu lebih dari 50% dan ini didasarkan dari realisasi tahun-tahun sebelumnya dan memperhatikan potensi daerah masing-masing.

Hambatan yang dihadapi dalam upaya peningkatan penerimaan BPHTB ini karena adanya Wajib Pajak yang melaporkan kegiatan perpajakannya secara tidak jujur, nilai jual objek pajak masih jauh di bawah harga pasar wajar padahal banyak wajib pajak yang tidak melaporkan harga transaksi sesungguhnya dan menghitung BPHTB dengan nilai jual objek pajak, wajib pajak melakukan penyetoran BPHTB pada bank yang salah dan kurangnya kesadaran wajib pajak akan pentingnya membayar pajak. Adapun usaha-usaha yang dilakukan oleh KP PBB Klaten untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB yaitu dengan cara melakukan penelitian atas kebenaran laporan/data yang diperoleh dari wajib pajak apakah laporan tersebut sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya/apakah Wajib Pajak jujur atau tidak, melakukan penentuan kembali nilai NJOP dan mencari data-data atas penawaran property dari pihak pengembang sehingga diketahui nilai jual yang seharusnya, dan meningkatkan kesadaran Wajib Pajak akan pentingnya membayar pajak dengan cara memberikan penyuluhan mengenai perpajakan, sehingga Wajib Pajak sadar akan pentingnya membayar pajak bagi pembangunan.

#### B. Saran

Upaya guna meningkatkan efektivitas penerimaan BPHTB di Kabupaten Klaten harus terus dilakukan melalui penyuluhan-penyuluhan bahkan sampai ke tingkat desa dan sebaiknya dijadwal secara rutin. Selain itu untuk meminimalkan jumlah tunggakan BPHTB maka fiskus dapat melakukan penagihan secara aktif dan memberikan sanksi yang tegas kepada wajib pajak yang melanggar peraturan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Handoko, T. Hani, 2003. **Dasar-dasar Manajemen Produksi dan Operasi, Edisi 1**, Yogyakarta: BPFE.
- Kuncoro. 2003. **"Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran 1998-2002 di KP PBB Salatiga"**. Tugas Akhir FE. UNS. Tidak dipublikasi.
- Mardiasmo, 2002, **Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2002**, Jogjakarta: Andi Offset.
- Atmojo, Sidik Pramono. 2003. **"Analisis Efektivitas Penerimaan PBB Di KP PBB Klaten Tahun Anggaran 1998-2002"**. Tugas Akhir FE. UNS. Tidak dipublikasi.
- Prasetyo, Dwi. 2004. **"Evaluasi Penerimaan BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan Negara dalam rangka menunjang Otonomi Daerah di KP PBB Surakarta tahun anggaran 2000-2003"**. Tugas Akhir FE. UNS. Tidak dipublikasi.
- Pungkasto. 2004 **"Evaluasi Penerimaan PBB Tahun Anggaran 2000-2003 Di KP PBB Klaten"**. Tugas Akhir FE. UNS. Tidak dipublikasi.
- Suandy, Early. 2000 **Hukum Pajak** Salemba Empat. Jakarta.
- Suandy, Early. 2002. **Perpajakan**. Salemba Empat, Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Waluyo. 2000. **Perubahan Perundang-undangan Perpajakan era Reformasi**. Salemba Empat. Jakarta.
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 2003. **Perpajakan Indonesia**. Salemba Empat. Jakarta.
- Wati, Nur Eko. 2005. **"Perkembangan Jumlah Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran 2001-2004 di KP PBB Surakarta"**. Tugas Akhir FE. UNS. Tidak dipublikasi.

# SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Evian Titis P  
Nomor Induk Mahasiswa : F 3403037  
Fakultas : Ekonomi Universitas Sebelas Maret  
Jurusan / Program Studi : D3 Perpajakan  
Tempat, tanggal lahir : Klaten, 3 Juni 1985  
Alamat rumah / no.telphone : Ngrendeng Sobayan Pedan, Klaten  
Judul Tugas Akhir : Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB  
Tahun Anggaran 2003-2005 Di KPPBB  
Klaten  
  
Pembimbing Tugas Akhir : Drs. Hanung Triatmoko ,M.Si,Ak

Dengan ini menyatakan bahwa :

- 1 Tugas Akhir yang saya susun merupakan hasil karya saya sendiri.
- 2 Apabila ternyata dikemudian hari diketahui bahwa Tugas Akhir yang saya susun tersebut terbukti merupakan hasil jiplakan / salinan / saduran karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi berupa :
  - a. Sebelum dinyatakan LULUS :
    - \* Menyusun ulang Tugas Akhir dan diuji kembali.
  - b. Setelah dinyatakan LULUS :
    - \* Pencabutan gelar dan penarikan Ijasah keserjanaan yang telah diperoleh.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 25 Juli 2006

Yang menyatakan,



Evian Titis P  
NIM.F 3403037



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH JAWA BAGIAN TENGAH I  
KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KLATEN

Jalan Veteran No. 82, Barenglor, Klaten Utara  
Kode Pos 57431

Telepon : (0272)321728 – 321977  
Faksimile : (0272) 321728

SURAT - KETERANGAN  
Nomor : Ket. 6218 / WPJ.10/KB.1101/2006

Yang bertanda tangan dibawah ini atas nama Kepala Kantor Pelayanan PBB Klaten menerangkan bahwa :

Nama : Evian Titis P  
NIM : F.3403037  
Mahasiswa : Universitas Sebelas Maret Surakarta  
Fakultas Ekonomi , Jurusan Akuntansi Perpajakan

Telah melakukan survey / penelitian di Kantor Pelayanan PBB Klaten pada tgl. 25 MARET 2006.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Dikeluarkan : di Klaten  
Pada tanggal : 10 Juli 2006

a.n. Kepala Kantor  
Kepala Sub Bagian Umum



TURMUDZI  
NIP.060049049

TARGET DAN REALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN SELAMA PELITA VI

No	Dati II	Sektor	2001			2002		
			Target	Realisasi	%	Target	Realisasi	%
1	Klaten	Pedesaan	2,519,811	2,551,489	101.26	3,276,000	3,159,640	96.45
		Perkotaan	2,516,203	1,708,231	67.89	2,571,182	2,174,240	84.56
		SKB	5,036,014	4,259,720	84.59	5,847,182	5,333,880	91.22
		Perkebunan	81,095	104,485	128.84	138,260	108,362	78.38
		Perhutanan	6,719	21,849	325.18	25,955	23,565	90.79
		Pertambangan	3,117,793	3,622,811	116.20	3,493,587	4,616,381	132.14
		P-3	3,205,607	3,749,145	116.96	3,657,802	4,748,308	129.81
		APBN (PBB)	8,241,621	8,008,865	97.18	9,504,984	10,082,188	106.07
		BPHTB	365,587	1,522,646	416.49	1,577,000	1,221,995	77.49
		PBB + BPHTB	8,607,208	9,531,511	110.74	11,081,984	11,304,183	102.01
2	Sukoharjo	Pedesaan	627,275	1,103,244	175.88	1,276,000	1,441,009	112.93
		Perkotaan	4,871,791	3,480,637	71.44	6,000,000	4,433,225	73.89
		SKB	5,499,066	4,583,881	83.36	7,276,000	5,874,234	80.73
		Perkebunan	59,543	51,658	86.76	60,717	52,619	86.66
		Perhutanan	6,777	13,034	192.33	15,630	17,232	110.25
		Pertambangan	2,605,578	2,976,728	114.24	2,883,385	3,777,720	131.02
		P-3	2,671,898	3,041,420	113.83	2,959,732	3,847,571	130.00
		APBN (PBB)	8,170,964	7,625,301	93.32	10,235,732	9,721,805	94.98
		BPHTB	1,346,577	2,382,404	176.92	2,550,576	2,781,326	109.05
		PBB + BPHTB	9,517,541	10,007,705	105.15	12,786,308	12,503,131	97.79
3	Wonogiri	Pedesaan	2,132,313	2,448,843	114.84	2,950,927	2,923,427	99.07
		Perkotaan	920,283	616,532	66.99	620,000	755,793	121.90
		SKB	3,052,596	3,065,375	100.42	3,570,927	3,679,220	103.03
		Perkebunan	-	-	-	-	-	-
		Perhutanan	305,631	448,422	146.72	521,714	488,448	93.62
		Pertambangan	3,242,724	3,732,333	115.10	3,595,779	4,717,685	131.20
		P-3	3,548,355	4,190,755	117.82	4,117,493	5,206,133	126.44
		APBN (PBB)	6,600,951	7,246,130	109.77	7,688,420	8,885,353	115.57
		BPHTB	121,862	212,061	174.02	150,000	158,850	105.90
		PBB + BPHTB	6,722,813	7,458,191	110.94	7,838,420	9,044,203	115.38
4	KP PBB Klaten	Pedesaan	5,279,399	6,103,576	115.61	7,502,927	7,524,076	100.28
		Perkotaan	8,308,277	5,805,400	69.87	9,191,182	7,363,258	80.11
		SKB	13,587,676	11,908,976	87.65	16,694,109	14,887,334	89.18
		Perkebunan	140,638	156,143	111.02	198,977	160,981	80.90
		Perhutanan	319,127	483,305	151.45	563,299	529,245	93.95
		Pertambangan	8,966,095	10,331,872	115.23	9,972,751	13,111,786	131.48
		P-3	9,425,860	10,971,320	116.40	10,735,027	13,802,012	128.57
		APBN (PBB)	23,013,536	22,880,296	99.42	27,429,136	28,689,346	104.59
		BPHTB	1,834,026	4,117,111	224.48	4,277,576	4,162,171	97.30
		PBB + BPHTB	24,847,562	26,997,407	108.65	31,706,712	32,851,517	103.61

**TARGET DAN REALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN SELAMA PELITA VI**

Dati II	Sektor	2003			2004		
		Target	Realisasi	%	Target	Realisasi	%
1 Klaten	Pedesaan	3,389,940	3,586,616	106.77	3,737,835	4,224,388	113.02
	Perkotaan	2,621,156	2,729,097	104.12	2,884,485	3,599,584	124.79
	SKB	6,011,096	6,314,712	105.05	6,622,320	7,823,972	118.15
	Perkebunan	139,862	149,180	106.66	140,698	172,940	122.92
	Perhutanan	25,922	30,690	118.39	30,800	30,800	100.00
	Pertambangan	6,995,835	7,146,508	102.14	5,409,246	11,793,644	218.03
	P-3	7,161,619	7,328,378	102.29	6,580,744	11,997,384	214.98
	APBN (PBB)	13,172,715	13,640,090	103.55	12,203,064	19,821,356	162.43
	BPHTB	1,759,576	1,797,974	102.18	1,700,000	5,188,574	305.21
	PBB + BPHTB	14,932,291	15,438,064	103.39	13,903,064	25,009,930	179.89
2 Sukoharjo	Pedesaan	1,490,370	1,467,743	98.48	1,160,030	1,665,465	143.57
	Perkotaan	5,837,342	6,501,366	111.38	6,823,730	7,236,835	106.05
	SKB	7,327,712	7,969,109	108.75	7,983,760	8,902,300	111.51
	Perkebunan	63,540	71,758	112.93	63,938	103,099	161.25
	Perhutanan	17,274	17,264	99.94	17,274	17,274	100.00
	Pertambangan	5,368,906	5,483,771	102.14	4,293,935	8,654,470	201.55
	P-3	5,449,720	5,572,793	102.26	4,375,147	8,774,843	200.56
	APBN (PBB)	12,777,432	13,541,202	105.98	12,358,907	17,677,143	143.03
	BPHTB	2,845,868	6,548,737	230.11	3,867,428	6,014,712	155.52
	PBB + BPHTB	15,623,300	20,090,039	128.59	16,226,335	23,691,855	146.01
3 Wonogiri	Pedesaan	3,222,850	3,901,740	121.06	3,778,199	4,405,386	116.60
	Perkotaan	732,684	968,503	132.19	875,260	1,208,649	138.09
	SKB	3,955,534	4,870,243	123.12	4,653,459	5,614,035	120.64
	Perkebunan	638,973	643,820	100.76	651,943	651,943	100.00
	Perhutanan	638,973	643,820	100.76	651,943	651,943	100.00
	Pertambangan	7,034,099	7,184,590	102.14	5,497,274	11,697,460	212.79
	P-3	7,673,072	7,828,410	102.02	6,149,217	12,349,403	200.83
	APBN (PBB)	11,628,606	12,698,653	109.20	10,802,676	17,963,438	166.29
	BPHTB	167,366	254,678	152.17	200,000	458,693	229.35
	PBB + BPHTB	11,795,972	12,953,331	109.81	11,002,676	18,422,131	167.43
4 KP PBB Klaten	Pedesaan	8,103,160	8,955,098	110.51	8,676,064	10,295,239	118.66
	Perkotaan	9,191,182	10,198,966	110.96	10,583,475	12,045,068	113.81
	SKB	17,294,342	19,154,064	110.75	19,259,539	22,340,307	116.00
	Perkebunan	203,402	220,938	108.62	204,636	276,039	134.89
	Perhutanan	682,169	691,774	101.41	700,017	700,017	100.00
	Pertambangan	19,398,840	19,813,869	102.14	15,200,455	32,145,574	211.48
	P-3	20,284,411	20,726,581	102.18	16,105,108	33,121,630	205.66
	APBN (PBB)	37,578,753	39,880,645	106.13	35,364,647	55,461,937	156.83
	BPHTB	4,772,810	8,601,389	180.22	5,767,428	11,661,979	202.20
	PBB + BPHTB	42,351,563	48,482,034	114.48	41,132,075	67,123,916	163.19

TARGET DAN REALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN SELAMA PELITA VI

No	Dati II	Sektor	2005			2006		
			Target	Realisasi	%	Target	Realisasi	%
1	Klaten	Pedesaan	4,600,353	4,552,190	98.95	-	-	#DIV/0!
		Perkotaan	3,877,718	4,208,684	108.54	-	-	#DIV/0!
		SKB	8,478,071	8,760,874	103.34	-	-	#DIV/0!
		Perkebunan	156,831	213,739	136.29	-	-	#DIV/0!
		Perhutanan	20,400	21,429	105.04	-	-	#DIV/0!
		Pertambangan	9,052,593	11,468,858	126.69	-	-	#DIV/0!
		P-3	9,229,824	11,700,000	126.77	-	-	#DIV/0!
		APBN (PBB)	17,707,895	20,461,133	115.57	-	-	#DIV/0!
		BPHTB	4,297,487	6,417,333	126.06	-	-	#DIV/0!
		PBB + BPHTB	22,005,382	25,882,133	117.62	-	-	#DIV/0!
2	Sukoharjo	Pedesaan	1,193,562	1,952,339	163.57	-	-	#DIV/0!
		Perkotaan	8,507,552	8,621,362	101.34	-	-	#DIV/0!
		SKB	9,701,114	10,573,021	108.99	-	-	#DIV/0!
		Perkebunan	71,270	103,099	144.66	-	-	#DIV/0!
		Perhutanan	3,169	3,169	100.00	-	-	#DIV/0!
		Pertambangan	6,799,367	8,702,402	127.99	-	-	#DIV/0!
		P-3	6,873,806	8,808,170	128.15	-	-	#DIV/0!
		APBN (PBB)	16,574,920	19,381,191	116.94	-	-	#DIV/0!
		BPHTB	4,504,194	6,648,344	147.56	-	-	#DIV/0!
		PBB + BPHTB	21,079,114	26,029,535	123.48	-	-	#DIV/0!
3	Wonogiri	Pedesaan	4,698,952	5,301,275	112.82	-	-	#DIV/0!
		Perkotaan	1,115,957	1,494,720	133.94	-	-	#DIV/0!
		SKB	5,814,909	6,795,995	116.87	-	-	#DIV/0!
		Perkebunan	-	-	-	-	-	-
		Perhutanan	234,305	240,789	102.77	-	-	#DIV/0!
		Pertambangan	9,042,356	11,428,507	126.39	-	-	#DIV/0!
		P-3	9,276,661	11,669,296	125.79	-	-	#DIV/0!
		APBN (PBB)	15,091,570	18,465,291	122.36	-	-	#DIV/0!
		BPHTB	346,818	461,898	133.18	-	-	#DIV/0!
		PBB + BPHTB	15,438,388	18,927,189	122.60	-	-	#DIV/0!
4	KP PBB Klaten	Pedesaan	10,492,867	11,805,724	112.51	-	-	#DIV/0!
		Perkotaan	13,501,227	14,324,666	106.10	-	-	#DIV/0!
		SKB	23,994,094	26,130,390	108.90	-	-	#DIV/0!
		Perkebunan	220,101	316,838	138.90	-	-	#DIV/0!
		Perhutanan	257,874	265,387	102.91	-	-	#DIV/0!
		Pertambangan	24,894,316	31,599,767	126.94	-	-	#DIV/0!
		P-3	25,380,291	32,181,992	126.80	-	-	#DIV/0!
		APBN (PBB)	49,374,385	58,312,362	118.10	-	-	#DIV/0!
		BPHTB	9,148,499	12,525,755	136.92	-	-	#DIV/0!
		PBB + BPHTB	58,522,884	70,838,137	121.04	-	-	#DIV/0!



## DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

## DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

KANTOR WILAYAH X DJP JAWA TENGAH DAN D. I. YOGYAKARTA

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KLATEN

## SURAT KETETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KURANG BAYAR

( S K B K B )

Nomor : /WPJ.10/KB.1104/2006

Tanggal Penerbitan :

Tanggal Jatuh Tempo :

Berdasarkan Pasal 11 dan atau Pasal 14 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lain mengenai pelaksanaan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap :

Nama : NPWP :

Alamat :

Kabupaten/Kotamadya :

Kode Pos :

atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunannya dengan :

Akta/Risalah Lelang/Pendaftaran Hak :\*)

Nomor

Tgl

NOP: 33.10.070.003.006.0031.0

Jenis Perolehan Hak :

Alamat :

Desa/Kel. :

Kabupaten/Kotamadya :

Klaten

Kode Pos :

Dari pemeriksaan atau keterangan lain tersebut di atas, jumlah yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut :

1. Nilai Perolehan Obyek Pajak ( NPOP )	Rp.	
2. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP )	Rp.	
3. Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak ( 1-2 )	Rp.	
4. Pajak yang seharusnya terutang : 5% x Rp.	( 3 )	Rp.
5. Pengenaan Hak Pengelolaan / Hibah Wasiat : 25% / 50%* ) x Rp. ....	-	Rp. -
6. Pajak yang seharusnya dibayar ( 4 atau 5 )		Rp.
7. Pajak yang telah dibayar	Rp.	-
8. Diperhitungkan ( pokok ) :		
STB	Rp.	-
9. Jumlah yang dapat diperhitungkan ( 7+8 )		Rp.
10. Pajak yang kurang dibayar		Rp.
11. Sanksi administrasi berupa bunga ( Pasal 11 ayat (2) UU BPHTB ) :		
Bunga = 24 bulan X 2% X Rp		Rp.
12. Jumlah yang masih harus dibayar ( 10+ 11 )		Rp.

Dengan huruf : Lima ratus tiga ribu dua ratus rupiah

Kepada Yth :

\*) Coret yang tidak perlu

KP.BPHTB x.x.x.97

A.n. Direktur Jenderal Pajak  
Kepala KantorAGUS RIJANTO  
NIP. 060042556

